

**NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY
ЖИЛИЩНОЕ УПРАВЛЕНИЕ г. НЬЮ-ЙОРКА**

ПРОЦЕДУРЫ РАССМОТРЕНИЯ ЖАЛОБ

1. ПРИМЕНИМОСТЬ

Следующая процедура не заменяет собой предыдущие правила, регулирующие взаимоотношения между Управлением и жильцами, но скорее дополняет их. Запросы на услуги, ремонт и решение других текущих вопросов должны быть оформлены и поданы надлежащим образом, в соответствии со стандартными процедурами. Эти процедуры относятся ко всем индивидуальным жалобам, определенным далее по тексту, между жильцом и Управлением. Процедуры рассмотрения споров не распространяются на жалобы, не касающиеся Управления, и на коллективные жалобы. Процедура не рассматривается в качестве форума для предложения или обсуждения изменений в правилах взаимоотношений между группой или группами жильцов и Управлением.

2. ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- a. «Жалоба» - любая претензия жильца в связи с действиями Управления или несоблюдением им индивидуального договора аренды или решениями Управления, затрагивающими индивидуальные права, обязанности, материальное положение или статус жильца. В это понятие не входит предмет судебного иска против Управления за ущерб или порчу недвижимости или личного имущества или их уничтожение, за ущерб или порчу, вызванную небрежностью, причинение арендатору вреда и неудобств по вине Управления или любого его члена, должностного лица, работника, агента, согласно Раздела 157 Закона о Государственном жилищном строительстве штата Нью-Йорк или Раздела 50-е Общего муниципального закона или иных вопросов, которые напрямую не связаны с действиями Управления, несоблюдением им индивидуального договора аренды или решениями Управления.
- b. «Жалобщик» - любой жилец, чьи жалобы представляются на рассмотрение управления жилищного комплекса, в соответствии с данными процедурами.
- c. «Жилец» - любой арендатор или глава семьи, проживающий в жилых помещениях Управления, на которые распространяется действие настоящего документа.

ПОДРАЗДЕЛ «А»

3. СФЕРА ПРИМЕНЕНИЯ ПОДРАЗДЕЛА «А»

Этот подраздел применяется ко всем жалобам, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ тех, которые связаны с Процедурой прекращения аренды на основании нежелательности, нарушения правил и положений, хронического нарушения правил и положений, хронической просрочки платежа арендной платы, неподтвержденного дохода, перевода или передачи права на проживание, а также введения в заблуждение, производство по которым регулируется процедурами, содержащимися в «Подразделе В» настоящего документа.

4. НЕФОРМАЛЬНОЕ УРЕГУЛИРОВАНИЕ

Истцы должны подать жалобу через Портал самообслуживания NYCHA (Жилищное управление г. Нью-Йорка, NYCHA) или лично в своем офисе управления жилкомплеса NYCHA. Истцы, являющиеся «остающимися в квартире членами семьи», должны подать свою жалобу в качестве остающегося члена семьи в течение 14 дней с момента получения формы NYCHA 040.342A «Притязание остающегося члена семьи: Официальный квартиросъемщик». Управляющий жилкомплеса рассмотрит жалобу и назначит встречу с подавшим жалобу лицом для неофициального собеседования с целью обсуждения этой жалобы. После обсуждения и предоставления истцом соответствующих документов будет составлен в течение приемлемого срока времени краткий отчет о переговорах с квартиросъемщиком, одна копия которого будет выдана ему на руки, а другая - оставлена в архивах жилкомплеса. В отчете должны быть указаны имена участников, даты встреч, предложенное решение проблемы и причины, вызвавшие принятие данного решения. Кроме того, если жалоба имеет отношение к инвалидности истца, ему должна быть выдана копия с изложением процедуры жалобы на основании Housing Authority ADA/Раздел 504.

5. ОБЗОР РЕШЕНИЙ УПРАВЛЯЮЩЕГО КАСАТЕЛЬНО НЕКОТОРЫХ ИСТЦОВ - ОСТАЮЩИХСЯ ЧЛЕНОВ СЕМЬИ

По запросу истца управление жилкомплеса направит жалобы RFM на рассмотрение в районное управление. Офис районного управления может отклонять жалобы без проведения слушания, если: (1) истец остался после переезда ответственного квартиросъемщика; (2) истец является официальным жильцом, или арендатором другой квартиры государственного жилья, или получателем субсидии по 8 Программе; (3) аренда была прекращена (за исключением прекращения аренды ввиду непроживания в квартире); (4) истец имел «постоянное исключение» (на посещение квартиры) или (5) квартиросъемщик подписал договор об аренде жилья как жилец-сотрудник, советник по работе с пожилыми жильцами или жилец-сотрудник полиции.

Если истец относится к категориям (1) - (5), он не имеет права на проведение слушания.



6. ЗАПРОС НА ПРОВЕДЕНИЕ СЛУШАНИЯ

После получения отчета истец должен будет прочитать его и указать в форме, удовлетворен ли он решением управления жилкомплекса NYCHA.

Если истец удовлетворен решением, он должен расписаться и указать, что он понимает и согласен с этим решением, и что ему не требуется проведение независимого слушания в Офисе независимых слушаний.

Если истец не удовлетворен решением и не согласен с объяснением, предоставленным управлением жилкомплекса NYCHA, истец подпишет и укажет, что хочет участвовать в независимом слушании в Офисе слушаний.

Управляющий жилкомплекса также должен расписаться в качестве свидетеля после того, как истец выбрал, какие действия он хочет предпринять.

Если истец хочет продолжить рассмотрение жалобы путем независимого слушания в Офисе независимых слушаний, жалоба будет направлена на дальнейшее административное рассмотрение в NYCHA.

7. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ СЛУШАНИЯ

Все жалобы представляются лично, в устном или письменном виде, в соответствии с приведенными выше параграфами; если жалобщик приводит уважительные причины того, почему им не был сделан запрос в соответствии с вышеприведенными параграфами, то сотрудник по слушанию может отказаться от вышеупомянутых формальных процедур. Прежде чем будет назначено слушание по любой жалобе, касающейся суммы арендной платы, которая, по утверждению Управления, причитается, податель жалобы должен уплатить Управлению сумму, равную сумме арендной платы, причитающейся и подлежащей уплате на первое число месяца, предшествующего месяцу, в котором имело место действие или бездействие. После этого податель жалобы должен ежемесячно выплачивать Управлению такую же сумму арендной платы, которая должна быть помещена Управлением на счет условного депонирования до тех пор, пока жалоба не будет разрешена решением сотрудника по слушаниям. При наличии уважительных обстоятельств Управление или его поверенный могут отказаться от выполнения данных требований. Если такой отмены не будет, то неуплата таких платежей приведет к прекращению процедуры рассмотрения жалоб при условии, что неуплата не означает отмены какого-либо права, которое может быть у подателя жалобы, для оспаривания решения Управления по его жалобе в любом соответствующем судебном разбирательстве.

8. ПРОЦЕДУРА РАССМОТРЕНИЯ ЖАЛОБ СОТРУДНИКОМ ПО СЛУШАНИЮ

- a. После выполнения жалобщиком вышеуказанных процедур, незамедлительно назначается слушание, а жалобщику и сотруднику по слушанию высылается письменное уведомление с указанием способа, места и времени проведения слушания. В случае уважительных причин, указанных одной из сторон, сотрудник по слушанию может перенести слушание на более удобный день.
- b. Слушание должно проводиться в присутствии сотрудника по слушаниям. Этот сотрудник по слушанию (Hearing Officer) является справедливым незаинтересованным адвокатом, имеющим разрешение на практику в судах штата Нью-Йорк.
- c. Жалобщик имеет право на справедливое слушание, предоставив надлежащие правовые гарантии, а именно:
 1. возможность проверки и копирования перед слушанием за счет жалобщика всех документов, постановлений и записей Управления, имеющих отношение к слушанию; в случае если документы не будут предоставлены, они не могут использоваться Управлением в ходе слушания; Во время слушания Управление не может ссылаться ни на какой документ, который не был предоставлен подателю жалобы после его запроса;
 2. право быть представленным адвокатом или другим лицом, выбранным в качестве представителя подателя жалобы;
 3. право на закрытое слушание, если жалобщик не потребует публичного слушания;
 4. право на представление доказательств и аргументов в поддержку жалобы и опровержение доказательств Управления или управления жилищного комплекса, вызов и перекрестный допрос всех свидетелей, на чьи доказательства полагаются Управление и управление жилищного комплекса; и
 5. решение, принятое исключительно на основании фактов, представленных во время слушания.
- d. Сотрудник по слушанию может принять решения без проведения слушания, если он определит, что решение по данному вопросу уже принято в ходе другого слушания.



- e. Если жалобщик или Управление отсутствуют на слушании, сотрудник по слушанию имеет право отложить слушание на срок, не превышающий пяти (5) рабочих дней, или постановить, что сторона отказалась от своего права на слушание. Сотрудник по слушанию должен уведомить жалобщика и Управление о данном решении, при условии, что отказ жалобщика от слушания не означает отказа от его права оспаривать решение Управления в судебном порядке.
- f. В ходе слушания жалобщик должен предоставить доказательства своего права на ожидаемое решение, тогда как Управление должно доказать справедливость действий или бездействия, против которых возражает жалобщик.
- g. слушание, проводимое сотрудником по слушанию, является неформальным, и устные и письменные свидетельства, касающиеся жалобы, принимаются без учета правил представления свидетельств, положенных при судебном разбирательстве. Сотрудник по слушаниям должен потребовать от Управления, подателя жалобы, адвоката и других участников или посетителей надлежащего поведения. Невыполнение указаний сотрудником по слушаниям может привести к исключению из разбирательства или к решению, противоречащему интересам стороны, нарушившей порядок, а также к предоставлению или отказу в запрашиваемой помощи, в зависимости от обстоятельств.
- h. Жалобщик или Управление могут, за счет требующей стороны, заранее затребовать протокол слушания, при условии, что данная сторона предварительно оплатит Управлению стоимость составления протокола. Любая заинтересованная сторона может приобрести копию данного протокола.
- i. Дистанционные слушания. Слушание может быть проведено удаленно или очно по выбору арендатора при условии, что могут быть приняты соответствующие меры для проведения удаленного слушания в соответствии с требованиями надлежащей правовой процедуры, включая, при необходимости, предоставление языковой помощи или приемлемой модификации. Жильцу будет предоставлена копия процедур дистанционного слушания и инструкции для его проведения, включая использование видеозвонка и представление свидетелей и доказательств. Если арендатор не выберет никакого варианта, NYCHA проведет слушание в очном формате. Все другие процедуры, регулирующие слушания в соответствии с Процедурами, остаются неизменными для проводимых дистанционно слушаний.

9. РЕШЕНИЕ СОТРУДНИКА ПО СЛУШАНИЯМ

Сотрудник по слушаниям должен подготовить письменное решение с изложением причин в резонный срок после слушания. Копии решения направляются жалобщику и Управлению. Управление должно сохранить копию решения в папке арендатора. Копия решения, без имен и другой идентификационной информации, также хранится в Центральном офисе управления, и с ним может ознакомиться сам жалобщик, его представитель или сотрудник по слушанию.

Решение сотрудника по слушанию имеет обязательную силу для Управления, которое должно предпринять все необходимые действия или воздержаться от совершения действий с целью выполнения данного решения, за исключением тех случаев, когда члены Управления, своевременно уведомив об этом жалобщика, примут решение о том, что:

1. жалоба не указала на действия или бездействие Управления в связи с договором аренды с жалобщиком или правилами Управления, нарушающими права, обязанности, материальное положение или статус жалобщика, или если жалоба или решение по ней предусматривают компенсацию за ущерб или порчу недвижимости или личного имущества или их уничтожение, за ущерб или порчу, вызванную небрежностью, причинение арендатору вреда и неудобств по вине Управления или любого его члена, должностного лица, работника, агента, согласно Раздела 157 Закона о Государственном жилищном строительстве штата Нью-Йорк или Раздела 50-е Общего муниципального закона или иных вопросов, которые напрямую не связаны с действиями Управления, несоблюдением им индивидуального договора аренды или решениями Управления; ИЛИ
2. решение сотрудника по слушанию противоречит федеральным, местным законам или законам штата; положениям Министерства жилищного строительства и городского развития (HUD) или требованиям Договора о ежегодных взносах между вышеуказанным Министерством и Управлением. Решение сотрудника по слушанию или членов Управления в пользу Управления или решение, полностью или частично отвергающее требование жалобщика, не означает отказа последнего от своего права требовать судебного пересмотра данного решения или инициировать впоследствии любые судебные слушания по данному действию.

10. ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ В СЛУЧАЕ УВЕДОМЛЕНИЯ О НЕУПЛАТЕ

Если жалобщик инициирует слушание в связи с жалобой по вопросу о неуплате аренды и сотрудник по слушанию поддерживает решение Управления о выселении в связи с неуплатой, Управление не имеет права производить выселение без предварительного уведомления жалобщика с требованием произвести оплату или освободить помещение. И только в случае, если жалобщик не выполняет данные требования, начинается процесс выселения. Уведомление должно быть направлено в письменном виде только после того, как решение арбитра было передано жалобщику или выслано ему по почте.



ПОДРАЗДЕЛ «В»

Целью публикации этих процедур является предоставление возможности жильцам, подвергающимся процедуре по прекращению аренды Жилищного управления г. Нью-Йорка, ознакомиться с законодательной базой подобных административных процессов, с процедурами, которым следует Управление, и дать возможность жильцу подготовиться к соответствующей защите в таком процессе прекращения аренды.

Следующие процедуры используются Жилищным управлением г. Нью-Йорка при прекращении аренды в соответствии с мнением федерального апелляционного суда второго округа (United States Court of Appeals for the Second Circuit) и решением федерального окружного суда по южному округу Нью-Йорка (United States District Court for the Southern District of New York) по делу *Escalera, et al v. New York City Housing Authority*, 425 F. 2d 853, certiorari denied, 400 U.S. 853 (1970), consent decree on remand docketed March 25, 1971, 67 Civ. 4307 (S.D.N.Y. 1971, D.J. Mansfield) и разрешительным постановлением федерального окружного суда по южному округу Нью-Йорка по делам *Joseph Tyson Sr. v. New York City Housing Authority and Myrdes Randolph v. New York City Housing Authority*, 73 C 859, 74 C 1856, 74 C 2617 (S.D.N.Y. 1976, Metzner, J.).

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ АРЕНДЫ

1. Эти процедуры связаны с прекращением аренды на основании следующих причин: Нежелательность, нарушение правил и положений, хроническое нарушение правил и положений, хроническая задолженность по уплате аренды, неподтверждаемый доход, перевод или передача права на проживание и введение в заблуждение.

A. НЕЖЕЛАТЕЛЬНОСТЬ определяется Управлением как поведение или образ действий жильца или любого лица, занимающего площадь жилья, представляющее собой:

- (1) угрозу здоровью и безопасности соседей жильца
- (2) совершение на территории или в окрестностях жилищных комплексов Управления сексуальных преступлений или нарушение нравственных норм
- (3) источник опасности или причину для нанесения ущерба сотрудникам, помещениям или имуществу Управления
- (4) источник опасности мирному проживанию других жильцов или
- (5) признаваемое общим правом нарушение общественного порядка.

B. НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ И РАСПОРЯЖЕНИЙ. Нарушение арендатором или любым лицом, занимающим помещение арендатора, любого применимого правила, положения или решения Управления. Арендатору будет предоставлена возможность устранить нарушение.

C. СИСТЕМАТИЧЕСКОЕ НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ И РАСПОРЯЖЕНИЙ. Неоднократное нарушение арендатором или любым лицом, занимающим помещение арендатора, правил и положений Властей или однократное повторение нарушения правил или правил Властей, которое, как ранее сообщал арендатор, было устранено путем соблюдения. Арендатору не будет предоставлена возможность устранить нарушение.

D. СИСТЕМАТИЧЕСКАЯ ЗАДЕРЖКА ОПЛАТЫ ЗА ПРОЖИВАНИЕ. Неоднократная неуплата или отказ арендатора в срок платить арендную плату.

E. НЕПОДТВЕРЖДЕННЫЙ ДОХОД. Неспособность, пренебрежение или отказ арендатора предоставить Управлению удовлетворительное для Управления подтверждение доходов арендатора, или вести учет доходов и выплат, или предоставить их для аудита в соответствии с требованиями и директивами Управления.

F. ПЕРЕВОД ИЛИ ПЕРЕДАЧА ПРАВА НА ПРОЖИВАНИЕ. Владение квартирой в жилкомплексе и ее использование лицом или лицами, не являющимися ответственными квартиросъемщиками, без разрешения или согласия Управления после того, как ответственный квартиросъемщик переехал из квартиры или больше не проживает в ней.

G. ВВЕДЕНИЕ В ЗАБЛУЖДЕНИЕ. Сознательное ложное заявление Управлению или сокрытие от него жильцом любого существенного факта, содержащего или относящегося к любому фактору определения правомочности жильца на вселение или продолжение проживания, а также содержащего или относящегося к оплате жильцом аренды жилья.

СОБЕСЕДОВАНИЕ С УПРАВЛЯЮЩИМ ЖИЛКОМПЛЕКСА

2. Управляющий жилкомплекса или его представитель проведут собеседование с арендатором, чтобы обсудить проблему, которая может привести к расторжению договора об аренде, постараются установить соответствующие факты и, при необходимости, постараются помочь арендатору, заручившись помощью извне.



АДМИНИСТРАТОР ПО ВОПРОСАМ АРЕНДЫ

3. Если исправительная мера управляющего жилищным комплексом не даст результата, или если управляющий полагает, что прекращение аренды является подходящим действием, он предоставит полное дело, включая его письменные рекомендации и причину, по которой администратор по вопросам аренды (Tenancy Administrator) изучит это дело и примет надлежащие меры. Если дело основано на нежелательности аренды (Non-desirability), управляющий при его изучении учтет, среди иных аспектов, степень воздействия поведения семьи жильца на жилищный комплекс. Если после изучения дела администратор по вопросам аренды удостоверится, что есть основание для производства по прекращению аренды, дело будет направлено в юридический отдел Управления (Authority's Law Department) для подготовки Уведомления о выдвинутых пунктах обвинения (Notice of Charges).

УВЕДОМЛЕНИЕ О ВЫДВИНУТЫХ ПУНКТАХ ОБВИНЕНИЯ

4. Юридический отдел подготовит Уведомление о выдвинутых пунктах обвинения, в котором будут изложены конкретные обоснования предлагаемого прекращения аренды. Если обвинения включают нежелательность аренды, будет указан подраздел/ы распоряжения, положения которого считаются нарушенными. Копия с описанием этой процедуры будет вложена вместе с извещением жильцу. Такое извещение доставляется жильцу не менее чем за 15 дней до даты назначенного слушания, проводимого назначенным Управлением сотрудником по слушанию. В нем запрашивается от арендатора ответить на пункты обвинения и выразить свое намерение явиться на слушание; это должно быть сделано в письменном виде как минимум за пять дней до назначенной даты слушания. Уведомление должно быть вручено арендатору или любому совершеннолетнему члену его семьи или отправлено заказным письмом с оплатой по факту, адресованным на его квартиру в жилкомплексе. Копия Уведомления должна быть предоставлена сотруднику по слушаниям, который назначит слушание на время, указанное в нем.

СЛУШАНИЕ

5. Этот сотрудник по слушанию является справедливым незаинтересованным

адвокатом, имеющим разрешение на практику в судах штата Нью-Йорк и утвержденным на государственную должность Комиссией государственной службы города Нью-Йорка (New York City Civil Service Commission). До окончательного утверждения в должности сотрудник по слушанию будет по-прежнему назначаться в соответствии с существующими процедурами назначения сотрудников по слушанию (Аренда жилья). До завершения слушания и его письменного решения по обвинениям, изложенным в Уведомлении, сотрудник по слушаниям не должен принимать никакого участия в разбирательстве или иметь доступа к файлам, информации, записям или рекомендациям, на основании которых предложенное действие по прекращению аренды должно быть основано.

Сотрудник по слушанию либерально отнесется к предоставлению оправданной отсрочки, запрашиваемой жильцом или его представителем при представлении уважительной причины, чтобы удостовериться, что жильцу были предоставлены все положенные процессом права, определенные постановлением федерального суда.

6. Сотрудник по слушанию проведет слушание, на котором юридический отдел представит дело.

- (a) Сотрудник по слушаниям должен заслушать свидетелей и получить устные и письменные доказательства Управления для оснований, указанных в Уведомлении, и аналогичные доказательства, предоставленные в ответ арендатором. Перекрестный допрос разрешен. Технические правила доказывания не применяются, но предлагаемые доказательства должны соответствовать и базироваться на соответствующих основаниях.
- (b) Управление разрешит адвокату жильца или его представителю (или самому жильцу по специальному разрешению Управления, в котором не будет беспричинно отказано) – на основании его ходатайства, поданного до проведения слушания - изучить в деле жильца (это будет сделано в определенное время в центральном офисе Управления) все, что касается процесса административного прекращения аренды (исключая имена лиц, не вовлеченных в процесс слушания). Таким образом, никакой материал, который не был предоставлен после запроса, не может рассматриваться Управлением на слушании.
- (c) По возможности, вызовы на слушание выписываются по запросу жильца или его представителя.
- (d) Если обвинения, выдвинутые против жильца, основаны на действиях о нежелательности аренды, поведения или поступков лица («Правонарушитель»/«Offender»), не являющегося жильцом, то обязанностью Управления является доказательство того, что правонарушитель проживал в квартире на момент правонарушения. Однако, даже если Жилищное управление докажет это, арендатор все равно может доказать, что правонарушитель окончательно выехал из помещения к моменту слушания.



Жилец имеет возможность избежать наказания в виде потери его квартиры, если:

- (i) в ходе слушания по поводу обвинения (-ий) жилец утверждает, что правонарушитель окончательно выехал из его квартиры; и
- (ii) жилец предоставляет сотруднику по слушанию доказательства в поддержку этого утверждения.

Доказательства, представленные жильцом в поддержку этого утверждения (что правонарушитель не проживал в квартире на момент совершения правонарушения или окончательно оттуда выехал), коими могут быть подписанный договор об аренде жилья (Lease Agreement) и/или квитанции об оплате аренды жилья по другому адресу, а также письма о государственном пособии (Welfare) или о выплатах по социальному страхованию (Social Security) с указанием нового адреса правонарушителя, являются подтверждением того, что правонарушитель не проживал или не проживает в квартире жильца, исключая случаи, когда Управление может оспорить доказательства перед сотрудником по слушанию. Ничего из содержащегося в этом параграфе 6 (d) не ограничивает права жильца представить сотруднику по слушанию любые доказательства, что правонарушитель более не проживает в квартире жильца, включая любые устные или письменные заявления жильца или других лиц.

- (E) Если жилец предоставляет существенное свидетельство или утверждает, что его поведение как жильца было безупречным, Управление может опровергнуть это в ходе слушания путем предоставления имеющихся в его распоряжении материалов, свидетельствующих об обратном, например, документы из дела жильца, отчетность по поводу испытательного срока, иные судимости, информация полиции и т.п., а также с помощью перекрестного опроса жильца на основании этой информации.
- (f) Жильцу или его представителю будет разрешено сделать общее заявление до завершения слушания в подтверждение линии своей защиты о том, почему его аренда не должна быть прекращена. Это даст возможность Управлению принять к сведению аспекты, напрямую не относящиеся к упоминаемым причинам прекращения проживания, однако соответствующим образом отражающие положение в семье или другие смягчающие обстоятельства. Исходя из этого, Управление может внести изменения в дело.

- 7. Ход слушания записывается на механическое устройство. Арендатор или Управление могут заранее и за счет стороны, заказывающей стенограмму, заказать стенограмму слушания; при условии, что в случае, если арендатор заказывает стенограмму, он должен предварительно внести на счет Управления сумму, рассчитанную Управлением для покрытия расходов. Противоположная сторона может купить копию такой записи. В случае, если жилец захочет изучить такую запись, он получит ее копию бесплатно.
- 8. Если арендатор не отвечает или не появляется на слушании, сотрудник по слушаниям отмечает неисполнение обязательств в записи и выносит свое письменное решение в находящемся перед ним протоколе. По заявлению арендатора, поданному в течение резонного времени после его неявки, сотрудник по слушаниям может, при наличии уважительной причины, открыть такую неявку и назначить новую дату слушания.
- 9. Дистанционные слушания. Слушание может быть проведено удаленно или очно по выбору арендатора при условии, что могут быть приняты соответствующие меры для проведения удаленного слушания в соответствии с требованиями надлежащей правовой процедуры, включая, при необходимости, предоставление языковой помощи или приемлемой модификации. Жильцу будет предоставлена копия процедур дистанционного слушания и инструкции для его проведения, включая использование видеозвонка и представление свидетелей и доказательств. Если арендатор не выберет никакого варианта, NYCHA проведет слушание в очном формате. Все другие процедуры, регулирующие слушания в соответствии с Процедурами, остаются неизменными для проводимых дистанционно слушаний.

РЕШЕНИЕ СОТРУДНИКА ПО СЛУШАНИЯМ

- 10. Сотрудник по слушаниям в разумный срок после слушания готовит письменное решение, в котором должны быть указаны соответствующие причины. В решении будут изложены, с учетом каждого пункта обвинения, ответы по ним и все связанные с этим аспекты, поднятые в ходе слушания, выводы сотрудника по слушанию, включая выводы о том, подтвердились ли обвинения. Такое решение будет базироваться исключительно на показаниях, документах и предметных доказательствах, предоставленных в ходе слушания. Если какой-то из пунктов обвинения считается подтвержденным, в решении будет приведен вид наложенного наказания или предпринимаемой меры. Если жилец предоставил существенные показания или утверждает, что его поведение как жильца безупречно, сотрудник по слушанию при определении вида налагаемого наказания может учесть все показания и документы, предоставленные в качестве доказательств в ходе слушания по этому поводу, а также общее заявление жильца с просьбой о смягчении наказания, если таковое прозвучало, и ответ Управления в этой связи. Решение сотрудника по слушанию совместно с показаниями, документами и предметными доказательствами, представленными в ходе слушания,



составят все дело. По одному экземпляру решения будет отправлено жильцу либо его представителю, а также Управлению. Управление должно сохранить копию решения в папке арендатора. Еще один экземпляр такого решения со всеми удаленными именами и личной информацией будет также сохранен в центральном офисе Управления и доступен для ознакомления для жильцов, их представителей или сотрудников по слушанию.

11. В случае, если любой пункт обвинения считается подтвержденным, сотрудник по слушанию может принять любое из следующих постановлений:
 - (a) Прекращение аренды
 - (b) Испытательный срок
 - (c) Правомочен при условии постоянного исключения одного или нескольких лиц из домохозяйства
 - (d) Правомочен
 - (e) Правомочен при условии направления в социальную службу.
12. Решение сотрудника по слушанию обязательно для Управления, которое предпримет все меры или воздержится от любых мер, необходимых для его выполнения, за исключением ситуации, когда жильцу или его представителю в течение десяти (10) дней со дня принятия такого решения было отправлено извещение о том, что решение изучается сотрудниками Управления. В процессе изучения решения сотрудники Управления будут основываться только на документах дела, и такое изучение будет ограничено выяснением, вступает ли решение сотрудника по слушанию в противоречие с соответствующими федеральными, штатовскими и местными законами, распоряжениями Министерства жилищного строительства и городского развития США (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD), требованиями ежегодных контрактов финансирования (Annual Contributions Contracts) между HUD и Управлением, и не нарушает ли последнее эти процедуры в силу процедурных отклонений. Определение сотрудников должно быть представлено в течение оправданного периода времени, и, если такое определение менее благоприятно к жильцу, чем сделанное сотрудником по слушанию, Управление представит при этом письменное заключение, излагающее особые основания, включая ссылки на закон, распоряжения, контракты или процедуры, использованные при принятии такого определения. Управление должно оперативно известить жильца или его представителя о принятом определении.
13. Решение представителя по слушанию или определение сотрудников Управления в пользу Управления или содержащее отказ в удовлетворении просьбы жильца, полностью или частично, ДОЛЖНО СОДЕРЖАТЬ РАЗЪЯСНЕНИЕ о правах жильца на процесс слушания заново (trial de novo) или пересмотр в любом судебном процессе, исключая судебный процесс для пересмотра названного решения или определения согласно статье 78 Правил гражданского судопроизводства штата Нью-Йорк (Article 78 of the New York State Civil Practice Law and Rules).
14. В случаях, когда правонарушитель или правонарушители удалены из состава семьи, необходимо, чтобы формулировки решения были: «правомочен»; «испытательный срок»; или «правомочен при условии постоянного исключения одного или нескольких лиц из домохозяйства». Если в деле фигурирует более одного правонарушителя, сотрудник по слушанию может в таком случае вынести постановление о применении обеих мер – испытательного срока и постоянного удаления из семьи, причем каждая из них относится к разным правонарушителям соответственно. Если подозревается нарушение условий испытательного срока или постоянного удаления из семьи, слушание будет сконцентрировано на предполагаемом нарушении жильца в соответствии с процедурами, изложенными ниже.

ИСПЫТАТЕЛЬНЫЙ СРОК

15. Если любое существенное обвинение относительно нежелательности проживания подтверждено, и постановление звучит как «правомочен при условии постоянного удаления из состава семьи одного или более лиц», пункты этого параграфа и параграфов 15 и 16 не применяются. Во всех других случаях, когда доказано какое-либо существенное обвинение в нежелательности, арендатору может быть назначен испытательный срок на определенный период, не превышающий одного года при наличии условий, изложенных в подпункте (a), и должен быть назначен испытательный срок на определенный период при наличии условий, изложенных в подпункте (b):
 - (a) имеются основания полагать, что поведение или условие, приведшее к обвинению в нежелательности проживания, не повторятся или могут быть устранены, или жилец предпринял или готов предпринять меры к исправлению или устранению такого поведения или условия.
 - (b) отсутствие правонарушителя в составе семьи (тюремное заключение, нахождение в армии, участие в программе по излечению от наркотической зависимости по месту жительства и т.п.).
16. Управление может предложить, в дополнение к указанию длительности испытательного срока, не превышающей одного года, другие конкретные условия к этому, например, продолжающееся отсутствие члена семьи-правонарушителя на территории жилищного комплекса, постоянное лечение от наркотической зависимости и т.п. Если постоянное отсутствие правонарушителя



в составе семьи оговорено как условие предоставления испытательного срока, семья обязуется сделать все возможное для недопущения правонарушителя на территорию жилищного комплекса. Если же он вернется сюда в течение испытательного срока, семья жильца обязана показать, что они сделали все, что могли, чтобы не допустить его возвращения.

17. Нарушение общего условия испытательного срока заключается в действии или бездействии со стороны жильца либо члена его семьи, случившемся после назначения испытательного срока, и содержит предпосылки для прекращения аренды на основании этих процедур. Такое действие или акт бездействия может быть таким, которое, если бы оно было первым нарушением со стороны арендатора, могло бы привести к назначению испытательного срока, но теперь может быть достаточным для немедленного прекращения аренды. В случае совершения действия, которое может представлять собой нарушение общего условия испытательного срока, положения параграфа 14(b), выше, неприменимы.

НАРУШЕНИЕ УСЛОВИЙ ИСПЫТАТЕЛЬНОГО СРОКА

18. В случае, если, по мнению Управляющего, в течение испытательного срока арендатор нарушил какое-либо условие испытательного срока, Управляющий должен предоставить личное дело арендатора вместе с заявлением о действиях, предположительно составляющих нарушение испытательного срока, Администратору по вопросам аренды, который должен направить личное дело арендатора и заявление в Юридический отдел, если он сочтет, что есть основания для возможного нарушения испытательного срока. Юридический отдел подготовит заключение относительно таких предполагаемых нарушений и извещение на слушание в соответствии с вышеуказанным параграфом 4, а также отправит по почте жильцу или его представителю копию такового.
19. Слушание для определения, нарушены ли условия испытательного срока, будет проведено в соответствии с вышеприведенными параграфами 5-10, причем допускается только один перенос по уважительной причине по просьбе жильца или его представителя. Любой последующий перенос слушания допускается только по юридически заверенному документу. Если сотрудник по слушанию выявит отсутствие нарушения условий испытательного срока, то вынесет рекомендацию о продолжении ранее установленного испытательного срока. Если сотрудник по слушанию выявит нарушение условий испытательного срока, то может вынести любое из следующих постановлений:

- (a) Немедленное прекращение аренды
- (b) Продолжение ранее установленного испытательного срока
- (c) Испытательный срок на дополнительный установленный период, не превышающий одного года на таких дополнительных условиях, которые посчитает приемлемыми.

Один экземпляр решения и отчет о предполагаемом нарушении условий испытательного срока будет отправлен по почте жильцу или его представителю.

ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ИСПЫТАТЕЛЬНОГО СРОКА

20. Арендатор может подать заявление о пересмотре, изменении или прекращении испытательного срока в любое время, когда произошли существенные изменения, связанные с необходимостью испытательного срока, например, окончательное изменение состава семьи. Заявление жильца должно быть в письменном виде и адресовано администратору по вопросам аренды, который, в свою очередь, направит его сотруднику по слушанию. Сотрудник по слушаниям может по своему усмотрению:

- (a) Продлить испытательный срок без изменений
- (b) Изменить продолжительность или условия испытательного срока, или
- (c) Отменить испытательный срок в отношении жильца.

Жилец или его представитель будут в письменном виде извещены о мерах, принятых по заявлению.

ЗАВЕРШЕНИЕ ИСПЫТАТЕЛЬНОГО СРОКА

21. (a) В случае, если на рассмотрении не находится какое-либо разбирательство по делу о предполагаемом нарушении испытательного срока, и ни о каком нарушении испытательного срока Управляющий не знает, он должен подготовить не менее чем за тридцать (30) дней до окончания предписанного года испытательного срока отчет, который удостоверяет такие факты и рекомендует снять условие испытательного срока со статуса арендатора. Отчет и рекомендации управляющего жилищным комплексом будут отправлены администратору по вопросам аренды, который примет к сведению отмену испытательного срока жильца. Копия меморандума Администратора по вопросам аренды должна быть отправлена арендатору или его представителю по почте.



- (b) Если в какой-то момент в течение годового испытательного срока сотрудник Управления (не управляющий жилищным комплексом) выявит, что, возможно, произошло нарушение условий испытательного срока, то будет применена процедура, изложенная выше в параграфах 17-18 выше.
 - (c) Если испытательный срок завершен, и управляющий жилищным комплексом не предоставил отчет в соответствии с настоящим пунктом (a), и к тому же нет открытого расследования по поводу предположительного нарушения условий испытательного срока, испытательный срок будет автоматически отменен в отношении жильца через четыре месяца после окончания годового испытательного срока, причем жилец или его представитель будут извещены администратором по оформлению проживания в письменном виде.
22. Необходимо учитывать следующие аспекты, если они вступают в противоречие с предыдущими параграфами:
- (a) Любой сотрудник Управления может в любое время в течение испытательного срока затребовать отчет управляющего жилищным комплексом о выполнении условий испытательного срока.
 - (b) Процедуры по делам, когда сотрудник или сотрудники Управления запрашивают отчет о выполнении условий испытательного срока, такие же, как и представленные управляющим жилищным комплексом по собственной инициативе. Если выявлено, что нарушение условий испытательного срока могло произойти в течение соответствующего периода, должны применяться процедуры, изложенные выше в параграфах 17-18 выше.

ПОСТОЯННОЕ ИСКЛЮЧЕНИЕ

23. В случае, если, по мнению Управляющего, арендатор нарушил условие постоянного исключения одного или нескольких лиц из домохозяйства, которое должно было быть наложено на его правомочность, необходимо следовать процедурам, изложенным в параграфах 17-18 выше.
24. Если сотрудник по слушанию сочтет, что нарушено условие по постоянному удалению одного или более лиц из состава семьи, он может:
- (a) принять окончательное решение, что жилец неправомочен для продолжения проживания; это решение вступает в силу немедленно; или
 - (b) продлить условие на таких дополнительных условиях, которые могут быть уместными. Жилец или его представитель будут немедленно извещены в письменном виде о таком решении.

ОТМЕНА УСЛОВИЯ О ПОСТОЯННОМ УДАЛЕНИИ

25. Жилец, признанный правомочным на проживание при постоянном удалении одного или более лиц из состава семьи, может просить изъятия этого условия в любое время, когда произошли существенные изменения, отражающиеся на потребности такого условия правомочности. Заявление жильца должно быть в письменном виде и адресовано администратору по вопросам аренды, который, в свою очередь, направит его сотруднику по слушанию. Сотрудник по слушаниям может по своему усмотрению:
- (a) оставить условие без изменения, или
 - (b) изъять условие о постоянном удалении одного или более лиц из состава семьи, определяющее правомочность проживания, в отношении жильца.

Жилец или его представитель будут извещены в письменном виде о мерах Управления по поводу такого заявления.

ПРОЦЕСС ВЫСЕЛЕНИЯ

26. Если в соответствии с настоящим было проведено слушание, и сотрудник по слушаниям принял решение о прекращении аренды, Управление не должно возбуждать иск о выселении в суде штата или местном суде до тех пор, пока оно не вручит Уведомление о выселении, которое не должно быть вручено до отправки арендатору по почте или иным способом копии решения сотрудника по слушаниям или определения Управления. Уведомление о выселении должно быть составлено в письменной форме и содержать указание на то, что, если арендатор не выселится из помещения к дате, указанной в Уведомлении, которая должна быть не менее чем через один календарный месяц со дня его отправления или иного вручения, против арендатора будет подан соответствующий иск о выселении, и его могут обязать оплатить судебные издержки и гонорары адвоката.

